

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor
46/G/2023/PTUN.BDG Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata
Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
Di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

KHUNAFQA QURROTAAINI

NIT. 22314063

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
2026**

ABSTRACT

Land disputes involving the illegal issuance of land title certificates are a recurring legal problem in Indonesia's land administration system. This study examines the cancellation of Land Title Certificate Number 40/Muktiwari Village in the name of Hendra Muslim, issued by the Bekasi Regency Land Office in 1998 for land previously registered in the name of the late Hj. Djubaidah Binti H. Hasan, and the mechanism for implementing the cancellation following a final and binding court decision. This study aims to determine the chronology of the land dispute that led to the issuance of the State Administrative Court Decision Number 46/G/2023/PTUN.BDG in conjunction with the High State Administrative Court Decision Number 303/B/2023/PT.TUN.JKT. To understand the mechanism for revoking land title certificates by the Bekasi Regency Land Office and the West Java Province National Land Agency Regional Office as a follow-up to implementing legally binding court decisions. To understand the obstacles that arise and the solutions implemented by the Bekasi Regency Land Office and the West Java Province National Land Agency Regional Office in revoking land title certificates based on legally binding court decisions.

This research uses a normative-empirical legal method with a case study approach, supported by secondary data consisting of court decisions, documents requesting the cancellation of land title certificates from the Bekasi Regency Land Office, and related laws and regulations. Primary data was obtained through interviews with officials from the Bekasi Regency Land Office and the West Java Province National Land Agency Regional Office.

The results of this study indicate that the issuance of Land Title Certificate Number 40/Muktiwari Village was legally flawed, stemming from two procedural irregularities: an application for a replacement certificate submitted by a party with no legal relationship to the land, and registration of the transfer of rights based on a sale and purchase deed that was reported lost, resulting in both the Bandung State Administrative Court and the Jakarta High Administrative Court consistently supporting the heirs' claims. Post-decision cancellation was carried out through a series of step-by-step procedures, including case review, field research, research exposure, final title, issuance of a Cancellation Decree by the West Java Provincial National Land Agency Regional Office, and recording in the land register by the Bekasi Regency Land Office. Obstacles encountered included incomplete administrative documents submitted by the applicant and internal archive management challenges, which were addressed through improved archive management, strengthened coordination between units, and proactive official communication to inform applicants of missing document requirements.

Keywords: *Certificate Cancellation, Land Disputes, Replacement Certificates, State Administrative Court, Legal Defects*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Penelitian Terdahulu.....	9
B. Kerangka Teoritis.....	27
1. Pendaftaran Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum..	27
2. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	28
3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....	29
4. Pemekaran Wilayah.....	32
5. Asas-Asas Umum Pemerintahan Baik.....	33
6. Sengketa Pertanahan.....	35
7. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	39
C. Kerangka Pemikiran.....	43
BAB III METODE PENELITIAN.....	44

A.	Jenis Penelitian.....	44
B.	Lokasi Penelitian.....	44
C.	Jenis dan Sumber Data.....	45
D.	Teknik Pengumpulan Data.....	48
E.	Teknik Analisis Data.....	52
BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	55
A.	Letak Geografis dan Wilayah Administratif Desa Muktiwari.....	55
1.	Letak Geografis dan Batas Wilayah.....	55
2.	Kondisi Demografis.....	57
B.	Gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	58
BAB V	PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 40/MUKTIWARI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN.....	64
A.	Kronologi Sengketa Pertanahan Dikeluarkannya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/G/2023/PT.TUN.JKT..	64
B.	Tindak Lanjut yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat.....	101
1.	Mekanisme Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	106
2.	Mekanisme Pelaksanaan Pembatalan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat.....	112
3.	Mekanisme Pencatatan Pembatalan dalam Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari.....	120

C.	Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik di Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	124
1.	Hambatan Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik.....	124
2.	Solusi Yang Dilakukan Dalam Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari.....	127
BAB VI	PENUTUP.....	131
A.	Kesimpulan.....	131
B.	Saran.....	133
DAFTAR PUSTAKA.....		134
LAMPIRAN.....		140

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran tanah selama ini, mulai dari permohonan perorangan atau badan hukum, diproses sampai dikeluarkan bukti hak yakni sertipikat dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah (Lubis *dkk.*, 2013 dalam Ariza *dkk.*, 2025). Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis merupakan bentuk pendaftaran tanah awal yang prosesnya berjalan secara bersamaan atau serentak dan mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah maupun bagian wilayah di suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah sporadik merupakan bentuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang terletak dalam wilayah atau bagian wilayah di suatu desa/kelurahan, baik secara individual maupun bersama-sama. Persamaan antara pendaftaran tanah sistematis dan sporadik yaitu sama-sama memiliki hasil berupa sertipikat hak atas tanah, namun terhadap perbedaan diantara cara pendaftaran tanah tersebut, meliputi biaya, objek pendaftaran tanah, perbuatan hukum, inisiasi kegiatan, jumlah bidang tanah dan waktu pengumpulan data (Tarigan *dkk.*, 2024).

Sebagaimana amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah diatur bahwa pemerintah diwajibkan menyelenggarakan pendaftaran tanah demi memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atau pihak-pihak yang berkepentingan. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sertipikat hak atas tanah sebagai hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang berisikan data fisik dan data yuridis merupakan alat

bukti yang kuat namun bukan alat pembuktian yang mutlak, karena masih dimungkinkan digugat oleh pihak lain yang merasa berkepentingan. Artinya dalam data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat adalah benar sampai dengan dapat dibuktikan sebaliknya. Artinya sertipikat awal digugat oleh seseorang membuktikan dengan membawa bukti-bukti di pengadilan.

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bukan sistem publikasi negatif murni, tetapi sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Suhariono dkk., 2022). Akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya sertipikat hak atas tanah yang terdiri dari data fisik berupa surat ukur dan data yuridis yang memuat salinan akta buku tanah yang dijilid menjadi satu kesatuan dokumen (Silviana, 2021).

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencatat 35.709 kasus pertanahan se-Indonesia periode tahun 2019 s/d agustus 2024. Dari jumlah kasus pertanahan tersebut terdapat 11.083 sengketa pertanahan, 506 konflik pertanahan, dan 24.120 perkara pertanahan dengan tingkat penyelesaian sekitar 46,88% (Fajri, R., 2025). Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menjelaskan, bahwa sepanjang bulan oktober tahun 2024 hingga bulan oktober tahun 2025 terdapat 6.015 kasus yang masuk dari jumlah kasus tersebut 3.019 atau 50,02% kasus telah berhasil di selesaikan melalui mediasi, verifikasi data, serta koordinasi dengan Aparat Penegak Hukum (APH), dan Pemerintah Daerah. Sisanya 3.006 kasus masih dalam proses penyelesaian secara terukur melalui mekanisme non-litigasi dan Jalur Reforma Agraria. Dari penyelesaian kasus tersebut, terdapat tanah yang seluas 13.075,94 ha berhasil dipertahankan, baik dari penguasaan yang tidak sah, tumpang tindih ataupun potensi penyalahgunaan asset. Hal tersebut berhasil mencegah nilai kerugian yang mencapai Rp. 9,67 triliun yang terdiri dari kerugian nyata yang berhasil dihentikan sebesar Rp. 6,72 triliun, kerugian potensial akibat

sengketa tanah sebesar Rp. 1,67 triliun, dan potensi kehilangan penerimaan negara sebesar Rp. 4,27 triliun (Qonita, 2025).

Dalam keterangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada sebuah acara pres di Jakarta pada tanggal 2 Januari 2025 mengungkapkan bahwa telah berhasil menyelesaikan kasus pertanahan sebanyak 2.161 sepanjang tahun 2024. Penyelesaian tersebut mencakup 936 sengketa pertanahan, 32 konflik pertanahan, dan 1.193 perkara pertanahan. Kasus pertanahan tersebut diselesaikan berdasarkan intensitas konfliknya, sebanyak 5.552 kasus termasuk ke dalam kategori konflik rendah seperti perselisihan antar individu yang terkait warisan, penyelesaian yang digunakan untuk menangani kasus tersebut ialah mediasi yang berfokus pada penyelesaian secara personal, sementara sebanyak 374 kasus tergolong pada kategori berat, dalam menangani kasus ini menggunakan pendekatan yang lebih kompleks dan mengutamakan aspek hukum dan negosiasi, sedangkan pada kasus yang tergolong politik (*political intensity conflict*) sebanyak 47 kasus yang berpotensi menimbulkan dampak politik, seperti sengketa tanah antara masyarakat dengan negara terkait proyek infrastruktur (Suyatna, 2025).

Secara faktual, sertifikat tersebut tidak selalu berada dalam penguasaan pemegang hak karena dapat hilang, rusak ataupun musnah, sehingga dapat dilakukan penerbitan sertifikat pengganti sesuai dengan ketentuan Pasal 57 dan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penerbitan sertifikat pengganti yang diajukan oleh pihak lain bukan oleh pemilik sah atau ahli warisnya. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 57 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Penerbitan sertifikat pengganti karena hilang yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah maupun ahli waris pemegang hak merupakan pelanggaran terhadap prosedur administratif pertanahan. Kondisi tersebut menjadi kompleks dengan adanya peralihan hak yang cacat yuridis, karena proses peralihan hak yang terjadi akibat

ketidakabsahan dokumen Akta Jual beli, serta adanya pemekaran wilayah. Jika tidak dilakukan sinkronisasi data akan membuat ketidaksesuaian dalam data fisik di sertipikat.

Menurut Effendy (2008:2 dalam Tului, 2019) pemekaran wilayah suatu proses pembagian wilayah menjadi lebih dari satu wilayah, dengan tujuan meningkatkan pelayanan dan mempercepat pembangunan. Pemekaran wilayah tidak hanya mengubah batas administrasi pemerintahan, tetapi juga berdampak langsung pada sistem pengelolaan data pertanahan, khususnya dalam hal pemeliharaan data yuridis dan fisik pendaftaran tanah. Dalam konteks ini, adanya pemekaran wilayah memerlukan sinkronisasi data antara wilayah lama dan wilayah baru agar keberlanjutan informasi mengenai status hak atas tanah tetap terjaga dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Munculnya berbagai permasalahan pertanahan seperti penerbitan sertipikat yang cacat yuridis perlu segera diselesaikan, karena sertipikat hak atas tanah yang cacat yuridis dapat menyebabkan sertipikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Maka, dari kondisi sengketa permasalahan tersebut diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan, dalam hal ini pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya menyatakan batalnya sertipikat yang cacat yuridis. Pembatalan sertipikat hak atas merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi sengketa pertanahan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah (Fajri, A, dkk., 2025) .

Setiap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan. Namun dalam hal gugatan penerbitan produk hukum, amar putusan pengadilan tidak secara langsung menjadikan suatu produk hukum menjadi batal. Pembatalan produk hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap perlu diajukan oleh pihak pemenang perkara melalui Kantor Pertanahan atas permohonan pihak pemenang perkara atau yang berkepentingan. Putusan pengadilan yang telah

berkekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan pembatalan produk hukum oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kemudian Kantor Pertanahan dapat mengusulkan permohonan pembatalan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pemohon dan pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya (Sartika, 2020).

Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini sebagaimana dalam UUPA yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Penerbitan sertifikat hak atas tanah, termasuk sertifikat pengganti karena hilang, harus dilakukan berdasarkan verifikasi data fisik dan yuridis yang cermat. Permohonan sertifikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pemegang hak yang sah atau ahli warisnya. Selain itu, setiap keputusan administrasi wajib mematuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Apabila terjadi sengketa, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan oleh pejabat pertanahan.

Namun praktik di lapangan menunjukkan kondisi yang berbeda. Sebagaimana dalam perkara Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG tanggal 12 September 2023 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT tanggal 20 Desember 2023, menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selaku Tergugat dan Ahli Waris dari Alm. Hj. Djubaidah Binti H. Hasan selaku Para Penggugat. Permasalahan timbul dari Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Desa Wanasari atas nama Alm. Hj. Djubaidah Binti H. Hasan telah hilang, sehingga para ahli waris mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 2023. Hasil permohonan

tersebut terinformasi bahwasanya Sertipikat Hak Milik Nomor 6 Desa Wanasari telah terbit Sertipikat pengganti karena hilang menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 40 Desa Muktiwari terbit pada tanggal 19 Agustus 1998, sebagaimana dalam Surat Ukur: 1278/1998, seluas 50.000 M² atas nama Hendra Muslim. Ditemukannya fakta bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari atas nama Hendra Muslim terbit berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/I/JB/Cibitung/1994 yang di buat dihadapan Lim Tjo Nio, S.H. selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi. Dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tersebut diajukan oleh pihak yang tidak berhak, serta Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari terbit berdasarkan Sertipikat Pengganti karena hilang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Desa Wanasari terjadi pemekaran wilayah semula Desa Wanasari menjadi Desa Muktiwari.

Dapat disimpulkan bahwa permasalahan perkara tersebut disebabkan karena penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, sertipikat diterbitkan bukan atas permohonan pemilik sah atau ahli warisnya, dasar peralihan hak yang tidak sah, serta terjadinya pemekaran wilayah yang mempengaruhi pemeliharaan data pertanahan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa proses verifikasi administratif belum berjalan secara optimal. Sertipikat yang telah lama terbit tetap dapat dinyatakan batal karena cacat yuridis. Putusan pengadilan juga tidak secara langsung membatalkan sertipikat, tetapi memerlukan tindakan administratif lanjutan.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan analisis antara ketentuan hukum dan praktik administrasi pertanahan. Ketika pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, tetapi secara faktual masih terdapat kelemahan dalam verifikasi data dan sinkronisasi data pertanahan. Kepastian hukum menjadi bergantung pada kualitas pelaksanaan administrasi pertanahan. Kebaruan penelitian ini secara sistematis menelaah kronologi sengketa, mekanisme pelaksanaan pembatalan sertipikat hak milik sebagai tindaklanjut pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta hambatan yang dihadapi dan solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan

dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan metode yuridis normatif-empiris.

Berdasarkan uraian diatas yang telah disajikan sebelumnya, penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diidentifikasi berikut adalah rumusan masalah untuk penelitian ini:

1. Bagaimana alur kronologi terjadinya sengketa pertanahan yang melatarbelakangi dikeluarkannya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT?
2. Apa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat dalam menindaklanjuti putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT?
3. Apa saja hambatan yang muncul dan solusi penyelesaian yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat dalam melaksanakan pembatalan sertipikat hak milik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini meliputi beberapa hal sebagai berikut:

1. Mengetahui alur kronologi sengketa pertanahan yang melatarbelakangi dikeluarkannya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT.
2. Mengetahui mekanisme pelaksanaan pembatalan sertipikat hak milik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai tindak

lanjut dalam melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT.

3. Mengetahui hambatan-hambatan yang muncul serta solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dalam pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

D. Manfaat Penelitian

Didalam penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik dari teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat teoritis

Secara akademis, penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini juga diharapkan menjadi bahan referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji permasalahan serupa.

2. Manfaat praktis

Menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi lembaga terkait dalam penyusunan kebijakan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dan pembatalan hak atas tanah, sehingga penelitian ini berpotensi untuk memberikan dampak langsung pada praktik tata kelola pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sengketa pertanahan ini bermula dari terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari atas nama Hendra Muslim, yang merupakan sertipikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Desa Wanasari milik almarhum Alm. Hj. Djubaidah Bintiti H. Hasan. Para ahli waris baru mengetahui hal ini pada tanggal 10 April 2023, saat melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Setelah upaya administratif berupa surat keberatan tidak mendapat tanggapan dari Kantor Pertanahan, para ahli waris mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register perkara Nomor 46/G/2023/PTUN.BDG. Gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim dan dikuatkan pada tingkat banding melalui putusan Nomor 303/B/2023/PT.TUN.JKT, dengan amar yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari batal dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi untuk mencabutnya. Dasar pembatalan tersebut adalah ditemukannya cacat administrasi dalam proses penerbitan sertipikat, yaitu permohonan sertipikat pengganti diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan, serta pencatatan peralihan hak yang tidak didasarkan pada data yuridis yang benar.
2. Pelaksanaan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari melibatkan dua instansi, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dengan pembagian peran yang jelas. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berperan dalam melakukan pendalaman awal melalui pengumpulan data yuridis, data fisik, dan analisis amar putusan pengadilan, kemudian menyusun kajian yang kemudian melakukan penelitian lapangan untuk memverifikasi lokasi bidang tanah, selanjutnya rekomendasi untuk diusulkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Jawa Barat. Sementara itu, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat memegang kewenangan untuk menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan melalui tahapan pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, gelar akhir, pemberitahuan kepada para pihak, hingga penyelesaian kasus. Setelah Surat Keputusan Pembatalan diterbitkan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi melakukan pencatatan pembatalan dalam buku tanah sebagai tahap akhir yang memberikan kekuatan hukum administratif atas pembatalan tersebut. Implikasi dari pembatalan ini adalah dipulihkannya kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Desa Wanasari atas nama Alm. Hj. Djubaidah Bintiti H. Hasan sebagai keadaan hukum yang berlaku.

3. Pelaksanaan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari menemui hambatan yang berbeda di dua instansi. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, hambatan bersifat internal, terutama pada proses pencarian arsip dan warkah yang membutuhkan waktu, di samping faktor kerumitan kasus dan penyiapan dokumen yang memang tidak dapat dihindari. Selain itu, di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, hambatan bersifat administratif, yaitu salinan putusan pengadilan yang dilampirkan belum dilegalisir dan sejumlah berkas pendukung belum disertakan dalam bentuk fotokopi sesuai ketentuan. Atas hambatan tersebut, masing-masing instansi menempuh solusi yang tepat. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menerapkan solusi preventif berupa peningkatan tertib kearsipan, penguatan koordinasi internal antara unit kerja, dan peningkatan kapasitas petugas dalam membaca dan menganalisis amar putusan pengadilan. Kantor Wilayah BPN Jawa Barat menerbitkan surat resmi kepada pemohon yang memuat rincian kekurangan berkas sekaligus memberi kesempatan untuk melengkapinya, sehingga proses tidak terhenti.

B. Saran

- 1) Setelah seluruh tahapan pelaksanaan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Desa Muktiwari selesai dilaksanakan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Desa Muktiwari dinyatakan berlaku kembali secara sah, maka sebaiknya para ahli waris Almh. Hj. Djubaidah Binti H. Hasan segera mengajukan permohonan pemeliharaan data kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Pemeliharaan Data tersebut bertujuan untuk penyesuaian data fisik dan data yuridis atas objek tanah, khususnya penyesuaian nama wilayah administrasi dari Desa Wanasari menjadi Desa Muktiwari. Hal ini penting dilakukan agar terdapat kesesuaian antara data yang tercatat dalam sertipikat dengan kondisi administrasi wilayah yang berlaku saat ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Dalam kasus ini keberatan diajukan oleh Para Penggugat melalui surat Nomor 001/Bks/IV/2023 tertanggal 13 April 2023, namun tidak mendapatkan respon/tanggapan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sehingga Para Pengugat melakukan penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan) ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlunya peningkatan responsivitas Kantor Pertanahan dalam menindaklanjuti setiap surat keberatan atau permohonan yang diajukan oleh masyarakat, agar penyelesaian permasalahan pertanahan dapat dilakukan secara lebih efisien tanpa harus melalui proses litigasi yang memakan waktu dan biaya

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Auliya, N. H., Andriani, H., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Sukmana, D. J., & Istiqomah, R. R. (2020). *Metode penelitian kualitatif & kuantitatif*. Pusaka Ilmu.
- Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A. (2020). *Pemeliharaan data pendaftaran tanah*. Stpn Press.
- Pratiwi, C. S., Purnamawati, S. A., & Fauzi, C. Y. P. (2016). *Asas-asas umum pemerintahan yang baik*. Leip.
- Ramadhani, R. (2018). *Hukum agraria (suatu pengantar)*. Umsu Press.

Jurnal, Skripsi, dan Tesis

- Aolia, A. M. (2023). *Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah akibat cacat hukum kewenangan kurator dalam perjanjian jual beli* [Skripsi, Uin Syarif Hidayatullah Jakarta].
- Ariza, M., Purba, H., & Sembiring, R. (2025). Kepemilikan sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (Studi putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 4/Pdt.G/2022/Pn Rkb). *Riwayat: Educational Journal Of History And Humanities*, 8(1), 757–772.
- Atihuta, K., Tjoanda, M., & Radjawane, P. (2023). Analisa pertimbangan hakim terhadap gugatan salah objek dalam perkara perdata No 19/Pdt.G/2020/Pn Msh. *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(4), 329–338.
- Damanik, D. R. (2022). *Analisis hukum terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah (Studi kasus pembatalan sertipikat oleh putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/Sk-12.71/Viii/2020 berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/Pdt/2012/Pt. Mdn)* [Tesis, Universitas Medan Area].
- Damanik, D. R., Limbong, D., & Ramadhan, M. C. (2022). Analisis hukum terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/Sk-12.71/Viii/2020. *Journal Of Education, Humaniora And Social Sciences (Jehss)*, 5(3), 1660–1672.

- Daruhadi, G., & Sopiati, P. (2024). Pengumpulan data penelitian. *J-Ceki: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5), 5423–5443.
- Devy, E. F. (2022). *Pembatalan sertifikat hak atas tanah negara milik Perusahaan Umum Jasa Tirta 1: Studi putusan Ptun Surabaya No. 83/G/2014* [Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim].
- Fadly, M., Nasution, A., Syahputra, M. A., Anggians, R., & Siregar, P. (2024). Kompetensi peradilan tata usaha negara. *Jurnal Cendekia Isnu-Su*, 1(1), 2020–2024.
- Fajri, A., Adisiswanto, E., & Maghfuroh, W. (2025). Peran kantor pertanahan dalam mengoptimalisasi penyelesaian konflik tanah di Kota Probolinggo (Studi di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo). *Ius: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, 13(01), 25–44.
- Fitria, N. (2021). *Analisis hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena menjalankan putusan pengadilan* [Tesis, Universitas Bosowa].
- Hartono, S. (2022). Pelaksanaan penerbitan sertipikat pengganti terhadap sertipikat hak atas tanah karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. *Dinamika Hukum*, 13(1).
- Hidayat, P. E. N. (2024). *Tinjauan yuridis pembatalan sertipikat hak atas tanah pasca sengketa* [Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang].
- Hikmatiar Fatria, A. Q., Mustafa Allan, U., Alvina Hera, S., & Wahyuddin, W. (2024). Penyuluhan hukum tentang prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Nusantara*, 5(1), 764–769. <https://doi.org/10.55338/Jpkmn.V5i1.2453>
- Jailani, M. S. (2023). Teknik pengumpulan data dan instrumen penelitian ilmiah pendidikan pada pendekatan kualitatif dan kuantitatif. *Ihsan: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 1–9.

- Kotalino, J. S., Maarthen, Y., & Lambonan, M. L. (2023). Analisis kasus terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah (Studi kasus putusan No. 33/G/2014/Ptun. Mdo). *Lex Administratum*, 11(3).
- Meidanasari, A. (2025). Peran sistem peradilan administrasi negara dalam menegakkan prinsip negara hukum di Indonesia. *Jim: Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 4(2), 1053–1062.
- Muchtar, H. (2015). Analisis yuridis normatif sinkronisasi peraturan daerah dengan hak asasi manusia. *Humanus: Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Humaniora*, 14(1), 62711.
- Nugroho, G., Rachmatiar, Y., & Abas, M., S. S. (2025). Tinjauan yuridis pembatalan sertipikat hak milik yang terbit di atas sertipikat hak pakai (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 5/Pdt.G/2024/Pn.Pwk). *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(6), 5244–5252.
- Nurhayati. (2024). *Analisis wacana pemekaran daerah Kabupaten Luwu Tengah* [Skripsi, Universitas Hasanuddin].
- Padaniyah, Y., & Pd, H. S. (2021). Perspektif sosiologi ekonomi dalam pemutusan hubungan kerja karyawan perusahaan di masa pandemi Covid-19. *Point: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 3(1), 32–44.
- Purnama, M. A., Kurniati, N., & Rubiati, B. (2025). Pembatalan sertipikat hak atas tanah didasarkan oleh bukti eigendom verponding di tinjau dari perspektif hukum pertanahan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(4), 2822–2831.
- Rahmaniah, E., Tarigan, A. E., & Bangun, S. (2025). Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat sebagai pengganti sertifikat asli yang hilang berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 12(5), 111–120.
- Rampengan, S. (2023). Akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena terjadi tumpang tindih (overlapping) antara hak atas tanah dengan hak milik adat. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4), 83–94.

- Ritonga, F. G., & Marbun, C. Z. (2025). Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (Ptun) dalam memeriksa dan mengadili suatu keputusan Komisi Pemilihan Umum (Kpu). *Honeste Vivere Journal*, 35(1), 78–87.
- Sartika, M. (2020). Kedudukan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah. *Jurnal Sosial Humaniora Sigli*, 2(1), 71–78. <https://doi.org/10.47647/Jsh.V2i1.138>
- Satriadiana, I. D. P. (2017). Analisis hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/Ptun. Mtr terhadap pembatalan sertifikat pengganti hak milik atas tanah. *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(2), 189–200.
- Silitonga, A. M. P. (2024). *Mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah (Analisis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/Ptun.Mdn)* [Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan].
- Silviana, A. (2021). Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia. *Administrative Law And Governance Journal*, 4, 51–68. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191>
- Siswanto, H. (2022). Analisis yuridis terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah ganda (Studi kasus Putusan Nomor 392/K/Tun/2017). *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(9), 14699–14706.
- Sri Wahyuni Ermawati. (2024). Kewenangan atau kompetensi peradilan tata usaha negara (Ptun) atas subyek sengketa di Indonesia. *Justices: Journal Of Law*, 3(1), 47–57.
- Suhariono, A., Romadhona, M. K., Yanuardi, M. I., & Nampira, M. Z. (2022). Sistem publikasi pendaftaran tanah (Kajian sistem publikasi negatif bertendensi positif). *Notaire*, 5(1), 17. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i1.21882>
- Suhartini, E., & Surachman, A. (2023). Penerapan azas good governance dalam pembatalan sertipikat hak milik berdasarkan Putusan Ptun No: 68/G/2019/Ptun-Bdg. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 15(1), 68–76.

- Sumual, C. U. (2020). Kedudukan tugas dan fungsi kantor pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah berdasarkan Uupa dan Pp No. 24 Tahun 1997. *Lex Administratum*, 8(3), 27–37.
- Tarigan, T. M., Pane, R. N., Islam, U., & Sumatera, N. (2024). Tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Jurnal Ekonomi Revolusioner*, 7(6), 445–455.
- Tului, T. B. (2019). Dampak pemekaran wilayah kabupaten terhadap Kabupaten Mahakam Ulu. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 7(3), 1183–1194.
- Wicaksono, T. (2026). Kepastian hukum sertipikat tanah elektronik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sosial Dan Humaniora*, 3(1), 52–62.
- Wongso, M. E. (2024). Akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Lex Privatum*, 13(4).
- Yuliana, Y. (2023). Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi dan putusan pengadilan di Kabupaten Lombok Timur. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2031–2044.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sumber Internet / Media Online

Fajri, R. (2025). Sengketa lahan JK, DPR: Orang besar saja digituin apalagi rakyat kecil. *Media Indonesia*. <https://mediaindonesia.com/politik-dan-hukum/830541/>

Qonita. (2025). ATR/BPN terima 6.015 kasus pertanahan dalam setahun, 50% terselesaikan. *Detik News*. <https://news.detik.com/berita/d-8176608/atr-bpn-terima-6-015-kasus-pertanahan-dalam-setahun-50-terselesaikan>

Suyatna. (2025). Kementerian ATR/BPN ungkap tangani 2.161 kasus tanah sepanjang 2024. *Kantor Pertanahan Kab. Kuningan*. <https://kab-kuningan.atrbpn.go.id/berita/kementerian-atrbpn-ungkap-tangani-2161-kasus-tanah-sepanjang-2024>